

263355-2026 - Competition

Denmark – Construction consultancy services – Totalrådgivning ifm. renovering af AAB Varde Afd. 2

OJ S 75/2026 17/04/2026

Contract or concession notice – standard regime

Services

1. Buyer

1.1. Buyer

Official name: AAB Varde

Email: jf@kubenman.dk

Legal type of the buyer: Body governed by public law

Activity of the contracting authority: Housing and community amenities

2. Procedure

2.1. Procedure

Title: Totalrådgivning ifm. renovering af AAB Varde Afd. 2

Description: Totalrådgivning ifm. renovering af AAB Varde Afd. 2 Projektet består af renovering af 46 almene boliger samt omdannelse af 5 erhvervslejemål. Udbuddet af totalrådgiverkontrakten gennemføres som et udbud med forhandling i overensstemmelse med §§ 61-66 i Udbudsloven. Ordregiver forbeholder sig retten til at tildele opgaven på baggrund af det indledende tilbud. Krav til opgaven fremgår af udbudsmaterialet. De kontraktmæssige krav fremgår af totalrådgiverkontrakten.

Procedure identifier: e893b5a4-917b-4ecd-9884-b603582c2957

Internal identifier: Totalrådgivning ifm. renovering af AAB Varde Afd. 2

Type of procedure: Negotiated with prior publication of a call for competition / competitive with negotiation

The procedure is accelerated: no

2.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Services

Main classification (cpv): 71530000 Construction consultancy services

2.1.2. Place of performance

Postal address: Skansen 6-10 og Østergade 6-12

Town: Varde

Postcode: 6800

Country subdivision (NUTS): Sydjylland (DK032)

Country: Denmark

Additional information: Digital udbudsportal: Ordregiver benytter RIB/Byggeweb som digital udbudsportal, hvor det samlede udbudsmateriale vil være frit og gratis tilgængeligt på nedenstående link, hvor også eventuelle rettelsesbreve og tilrettede dokumenter vil være tilgængelige. Benyt nedenstående link: <https://www.byggeweb.dk/controller?cmd=tender.public.list> Vælg Byggeweb-nr.: TN901713A

2.1.4. General information

Additional information: Ordregiver gør opmærksom på, at en ansøger vil blive udelukket fra deltagelse hvis ansøgeren er omfattet af: a) en af de obligatoriske udelukkelsesgrunde i udbudslovens §§ 134a-136 En økonomisk aktør kan ikke udelukkes fra deltagelse, hvis den økonomiske aktør fremlægger tilstrækkelig dokumentation for, at den økonomiske aktør er pålidelig, selv om den økonomiske aktør er omfattet af en eller flere af udelukkelsesgrundene i udbudslovens §§ 135-136, jf. udbudslovens § 138, stk. 1. Der kan ligeledes ikke tildeles kontrakt til følgende virksomheder, jf. Rådets forordning (EU) 2022/576 af 8. April 2022 om ændring af forordning (EU) nr. 833/2014 om restriktive foranstaltninger på baggrund af Ruslands handlinger, der destabiliserer situationen i Ukraine: A. russiske statsborgere eller fysiske eller juridiske personer, enheder eller organer, der er etableret i Rusland B. juridiske personer, enheder eller organer, hvoraf en enhed som omhandlet i nærværende stykkes litra a) direkte eller indirekte ejer over 50 %, eller C. fysiske eller juridiske personer, enheder eller organer, der handler på vegne af eller efter anvisning fra en enhed som omhandlet i nærværende stykkes litra a) eller b), Samt kan der ikke anvendes underleverandører eller støttende enheder, der er omfattet af ovenstående, hvis denne aktørs bidrag udgør mere end 10 % af kontraktværdien. Ansøger skal som en del af ansøgningen om prækvalifikation udfylde et Fælles Europæisk Udbudsdokument (ESPD), der er en egen-erklæring, der har til formål at fungere som et foreløbigt bevis for, at ansøgerne opfylder kravene med hensyn til egnethed, udelukkelse og udvælgelse. Alle virksomheder, der prækvalificeres, skal aflevere dokumentation til underbygning af ansøgers oplysninger i ESPD'et. Dokumentationen skal ikke fremsende med prækvalifikationsansøgningen, men vil blive afkrævet de virksomheder, som prækvalificeres umiddelbart efter, at ordregivere har udmeldt beslutning om prækvalifikation. Kan en eller flere virksomheder ikke fremsende den krævede dokumentation, vil ordregiver overveje at "efter-prækvalificere" virksomheder, således at der sikres et fuldt konkurrencefelt. Efter den endelige tilbudsfrists udløb vil indhentelsen af dokumentation fra den tilbudsgiver, der står til at blive tildelt kontrakten, være begrænset til en anmodning om at bekræfte, at den dokumentation, som allerede er afleveret, fortsat er retvisende. Udbuddet gennemføres som et udbud med forhandling jf. Udbudslovens §§ 61-66 og udbudsprocessen foregår således over flere faser. Forhandlingsfasen løber fra modtagelse af de indledende tilbud og frem til tildeling af kontrakten. Det gøres opmærksom på, at der tages forbehold for udvidelse af forhandlingsrunder, men at der som udgangspunkt vil blive afholdt én forhandlingsrunde, medmindre ordregiver vælger at tildele på baggrund af det indledende tilbud. Udbud med forhandling anvendes i nærværende udbud jf. Udbudslovens § 61, da det er ordregivers vurdering at ordregiveren ikke i tilstrækkeligt præcist omfang, kan fastlægge de tekniske specifikationer som skal gælde for det udbudte projekt med henvisning til en standard, en europæisk teknisk vurdering, en fælles teknisk specifikation eller en teknisk reference , og der er derfor som udgangspunkt behov for at have forhandling med i udbudsprocessen. Kontrakten er ikke opdelt i delkontrakter, da ordregiver finder det mest hensigtsmæssigt, at nærværende udbudte kontrakt udbydes som en totalrådgiverkontrakt. Såfremt flere end 3 ansøgere opfylder ordregivers krav til egnethed, udvælger ordregiver de 3 bedste egnede ansøgere. Ved vurderingen heraf vil der blive lagt vægt på erfaring med lignende opgaver. Ansøgers erfaring med lignende opgaver bedømmes ud fra ansøgers referencer. Herudover vil der blive lagt vægt på at sikre en optimal konkurrencesituation, idet der ønskes sammensat et felt af tilbudsgivere, der udviser variation i blandt andet tilbudsgiverne størrelse og sammensætning. På den baggrund vil de ansøgere, der anses for at være bedst egnede til at løfte opgaven blive prækvalificerede. Ved udvælgelsen vil ordregiver særligt lægge vægt på følgende: Generelt vægtes referenceprojekter ud fra rådgivers ydelser i forbindelse med udførelse af opgaver, som har stor lighed til den udbudte opgave, herunder; • Almene støttede renoveringer af tilsvarende karakter og omfang som den udbudte opgave, herunder: - 3-4 etagers boligblokke opført i samme periode og af

sammenlignelig bygningsmæssig karakter. - Projekter som er udbudt og styret i hovedentreprise (eller alternativt fag-/storentreprise). - Omdannelse af erhverv eller lignende til almene boliger. • Renoveringsarbejder der omfatter sammenlignelige arbejder som den udbudte opgave, herunder: - Efterisolering af tagrum. - Facaderenovering (herunder fokus på oprindelige arkitektoniske bygningsmæssige kvaliteter i renoveringer af eksisterende ejendomme), nye vinduer/døre og nye altaner. - Lyd- og brandsikring af etageadskillelse og lejlighedsskel. - Nye køkkener og badeværelser. - Etablering af mekanisk ventilation. - Udeområder og belægninger. • Projekter indeholdende sammenlignelige totalrådgivningsydelser, herunder: - Projektstyring, projekteringsledelse og byggeledelse. - Projektering og opfølgning. - Ansvarlig for myndighedsdialog og byggeandragende. - Lyd- og brandsikring i lejlighedsskel. - Ansvarlig for arbejdsmiljøkoordinering i projekteringsfasen og udførelsesfasen. - Genhusning, støtte til boligselskabets håndtering af genhusning. - Ydelser i forbindelse med processer for støttet byggeri (LBF, BSF, skema A/B/C processer). • Udvælgelsen vil ske på baggrund af de fremsendte referencer, med vægt på referencernes sammenlignelighed med den udbudte opgave. Referenceprojekter med stor sammenlignelighed med den udbudte opgave vægtes højere end andre referencer. • Referenceprojekter som er afsluttet vægtes højere end referenceprojekter som endnu ikke er afsluttet, alt efter hvor stor en del af projektet som er gennemført. • Referencerne vil blive bedømt ud fra en helhedsvurdering af alle referencerne. • Ansøgningen bør samlet set indeholde referencer med arkitekturrådgivning og ingeniørrådgivning. Digital udbudsportal: Ordregiver benytter RIB/Byggeweb som digital udbudsportal, hvor det samlede udbudsmateriale vil være frit og gratis tilgængeligt på nedenstående link, hvor også eventuelle rettelsesbreve og tilrettede dokumenter vil være tilgængelige. Benyt nedenstående link: <https://www.byggeweb.dk/controller?cmd=tender.public.list> Vælg Byggeweb-nr.: TN901713A

Legal basis:
Directive 2014/24/EU

2.1.6. Grounds for exclusion

Sources of grounds for exclusion: European Single Procurement Document Request

5. Lot

5.1. Lot: LOT-0001

Title: Totalrådgivning ifm. renovering af AAB Varde Afd. 2

Description: Totalrådgivning ifm. renovering af AAB Varde Afd. 2 Projektet består af renovering af 46 almene boliger samt omdannelse af 5 erhvervslejemål. Udbuddet af totalrådgiverkontrakten gennemføres som et udbud med forhandling i overensstemmelse med §§ 61-66 i Udbudsloven. Ordregiver forbeholder sig retten til at tildele opgaven på baggrund af det indledende tilbud. Krav til opgaven fremgår af udbudsmaterialet. De kontraktmæssige krav fremgår af totalrådgiverkontrakten.

Internal identifier: Totalrådgivning ifm. renovering af AAB Varde Afd. 2

5.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Services

Main classification (cpv): 71530000 Construction consultancy services

5.1.2. Place of performance

Postal address: Skansen 6-10 og Østergade 6-12

Town: Varde

Postcode: 6800

Country subdivision (NUTS): Sydjylland (DK032)

Country: Denmark

5.1.3. Estimated duration

Duration: 4 Years

5.1.6. General information

Reserved participation:

Participation is not reserved.

Procurement Project not financed with EU Funds.

The procurement is covered by the Government Procurement Agreement (GPA): yes

This procurement is also suitable for small and medium-sized enterprises (SMEs): yes

5.1.9. Selection criteria

Sources of selection criteria: Notice

Criterion: Other economic or financial requirements

Description of selection criterion: I ESPD del IV, B skal ansøgeren angive følgende

økonomiske oplysninger: - Samlet omsætning eksklusiv moms i de seneste 3 afsluttede regnskabsår. - Soliditetsgrad for de seneste 3 afsluttede regnskabsår. - Likviditetsgrad for de seneste 3 afsluttede regnskabsår.

The criteria will be used to select the candidates to be invited for the second stage of the procedure

Criterion: Other economic or financial requirements

Description of selection criterion: Der stilles følgende minimumskrav til ansøgerens

økonomiske og finansielle formåen: - Ansøgeren skal have en samlet omsætning på minimum 5 mio. DKK ekskl. moms pr. år i de seneste tre regnskabsår. - Ansøgeren skal have en soliditetsgrad på minimum 20% pr. år i de seneste tre regnskabsår. - Ansøgeren skal have en likviditetsgrad på minimum 100% pr. år i de seneste tre regnskabsår.

The criteria will be used to select the candidates to be invited for the second stage of the procedure

Criterion: References on specified services

Description of selection criterion: Ansøger skal i ESPD Del IV, C, boks "Teknisk og faglig formåen" oplyse følgende: Referencer med beskrivelse af de betydeligste sammenlignelige opgaver, som ansøger helt eller delvist har udført med angivelse af:

- Referencenummer (#1-5) og referencetitel/navn.
- Kunde.
- Referencens ejer (totalrådgiver og/eller underrådgiver).
- Opgavens overordnede indhold og omfang.
- Entrepriseform.
- Entreprisensum (ekskl. moms).
- Rådgivningsform (referencens ejer har udført totalrådgivning, underrådgivning, arkitekt-/ingeniørrådgivning, bygherrerådgivning, rådgivning under TE, mv.).
- Beskrivelse af, hvilke ydelser ansøger har leveret på opgaven, herunder faser.
- Tidsperiode for opgavens udførelse, herunder dato for afleveringsforretning, såfremt byggeriet er afleveret eller status såfremt projektet er igangværende.
- Bygningernes opførelsestidspunkt (såfremt referencen vedr. eksisterende byggeri).
- Nærmere beskrivelse af projektet.
- Belysning af referencens relevans for den aktuelle opgave ud fra ansøgers bedømmelse.

Referencer: I stedet for at beskrive referencer i ESPD'et kan ansøger vedlægge referenceark som bilag i PDF-format til anmodning om prækvalifikation. Såfremt en reference mangler en/flere af de ovenfor nævnte oplysningstyper, vil dette ikke nødvendigvis føre til ukonditionsmæssighed, men kan have indflydelse på vurderingen af ansøgers egnethed. Ansøger kan højst angive 5 referencer i alt, inklusive referencer fra andre enheder, som ansøger baserer sig på. Såfremt der angives flere referencer, vil alene de 5 første referencer blive taget i betragtning. Hver reference må maksimalt fylde 2 A4-sider, sider herudover vil ikke blive tillagt værdi. Referencearket bedes

som helhed omfatte både arkitekt- og ingeniørfaglige discipliner. Referencer må maksimalt være 3 år gamle fra ansøgningsfristen om prækvalifikation. Referencer for byggeri, hvor afleveringsforretning er gennemført for mere end 3 år siden, vil ikke blive tillagt værdi i udvælgelsen.

The criteria will be used to select the candidates to be invited for the second stage of the procedure

Information about the second stage of a two-stage procedure:

Minimum number of candidates to be invited for the second stage of the procedure: 3

Maximum number of candidates to be invited for the second stage of the procedure: 3

The procedure will take place in successive stages. At each stage, some participants may be eliminated

The buyer reserves the right to award the contract on the basis of the initial tenders without any further negotiations

5.1.10. Award criteria

Criterion:

Type: Price

Name: Pris

Description: Pris - Der henvises til udbudsbetingelserne

Category of award weight criterion: Weight (percentage, exact)

Award criterion number: 30

Criterion:

Type: Quality

Name: Procesbeskrivelse

Description: Procesbeskrivelse - Der henvises til udbudsbetingelserne

Category of award weight criterion: Weight (percentage, exact)

Award criterion number: 35

Criterion:

Type: Quality

Name: Organisation

Description: Organisation - Der henvises til udbudsbetingelserne

Category of award weight criterion: Weight (percentage, exact)

Award criterion number: 35

5.1.11. Procurement documents

Deadline for requesting additional information: 04/05/2026 12:00:00 (UTC+02:00) Eastern European Time, Central European Summer Time

Address of the procurement documents: <https://www.byggeweb.dk/controller?cmd=tender.public.list>

5.1.12. Terms of procurement

Terms of submission:

Electronic submission: Required

Address for submission: <https://www.byggeweb.dk/controller?cmd=tender.public.list>

Languages in which tenders or requests to participate may be submitted: Danish

Electronic catalogue: Not allowed

Deadline for receipt of requests to participate: 18/05/2026 12:00:00 (UTC+02:00) Eastern European Time, Central European Summer Time

Terms of contract:

The execution of the contract must be performed within the framework of sheltered employment programmes: No

Electronic invoicing: Required
Electronic ordering will be used: no
Electronic payment will be used: yes

5.1.15. Techniques

Framework agreement:

No framework agreement

Information about the dynamic purchasing system:

No dynamic purchase system

5.1.16. Further information, mediation and review

Review organisation: Klagenævnet for udbud

Information about review deadlines: Ved et udbud med forhandling efter udbudsloven eller EuropaParlamentets og Rådets direktiv 2014/25/EU af 26. februar 2014 om fremgangsmåderne ved indgåelse af kontrakter inden for vandenergiforsyning, transport samt posttjenester og ophævelse af direktiv 2004/17/EF, skal en virksomheds klage over ikke at være blevet udvalgt være indgivet til Klagenævnet for Udbud inden 20 kalenderdage fra dagen efter afsendelse af en underretning til de berørte ansøgere om, hvem der er blevet udvalgt, jf. udbudslovens § 171, stk. 2, eller denne lovs § 2, stk. 1, nr. 1, når underretningen er ledsaget af en begrundelse for beslutningen. Stk. 2. Klage over udbud eller beslutninger omfattet af udbudslovens afsnit II eller III eller forsyningsvirksomhedsdirektivet, som ikke er omfattet af stk. 1, skal være indgivet til Klagenævnet for Udbud inden: 1) 45 kalenderdage efter at ordregiveren har offentliggjort en bekendtgørelse i Den Europæiske Unions Tidende om, at ordregiveren har indgået en kontrakt. Fristen regnes fra dagen efter den dag, hvor bekendtgørelsen er blevet offentliggjort. 2) 30 kalenderdage regnet fra dagen efter den dag, hvor ordregiveren har underrettet de berørte tilbudsgivere om, at en kontrakt baseret på en rammeaftale med genåbning af konkurrencen eller et dynamisk indkøbssystem er indgået, hvis underretningen har angivet en begrundelse for beslutningen. 4) 20 kalenderdage regnet fra dagen efter at ordregiveren har meddelt sin beslutning, jf. udbudslovens § 185, stk. 2, 2. pkt. Stk. 3. Har en ordregiver fulgt proceduren i § 4, skal en klage over, at ordregiveren i strid med udbudsdirektivet eller forsyningsvirksomhedsdirektivet har indgået en kontrakt uden forudgående offentliggørelse af en udbudsbekendtgørelse i Den Europæiske Unions Tidende, være indgivet til Klagenævnet for Udbud inden 30 kalenderdage regnet fra dagen efter den dag, hvor ordregiveren har offentliggjort en bekendtgørelse i Den Europæiske Unions Tidende om, at ordregiveren har indgået en kontrakt, forudsat at bekendtgørelsen indeholder begrundelsen for ordregiverens beslutning om at tildele kontrakten uden forudgående offentliggørelse af en udbudsbekendtgørelse i Den Europæiske Unions Tidende.

Organisation providing additional information about the procurement procedure: AAB Varde

Organisation providing offline access to the procurement documents: AAB Varde

Organisation providing more information on the review procedures: Konkurrence og Forbrugerstyrelsen

Organisation receiving requests to participate: AAB Varde

Organisation processing tenders: AAB Varde

8. Organisations

8.1. ORG-0001

Official name: AAB Varde

Registration number: 14278818

Department: Afd. 2

Postal address: Kræmmergade 12C
Town: Varde
Postcode: 6800
Country subdivision (NUTS): Sydjylland (DK032)
Country: Denmark
Contact point: Janus Kirk Fischer, Bygherrerådgiver
Email: jf@kubenman.dk
Telephone: +45 60296013
Internet address: <https://www.aabvarde.dk/afdelinger/0102>

Roles of this organisation:

Buyer
Organisation providing additional information about the procurement procedure
Organisation providing offline access to the procurement documents
Organisation receiving requests to participate
Organisation processing tenders

8.1. ORG-0002

Official name: Klagenævnet for udbud
Registration number: 37795526
Postal address: Nævnenes Hus, Toldboden 2
Town: Viborg
Postcode: 8800
Country subdivision (NUTS): Østjylland (DK042)
Country: Denmark
Email: kflu@naevneneshus.dk
Telephone: +4572405600
Internet address: <http://kflu.naevneneshus.dk>

Roles of this organisation:

Review organisation

8.1. ORG-0003

Official name: Konkurrence og Forbrugerstyrelsen
Registration number: 10294819
Postal address: Carl Jacobsens Vej 35
Town: Valby
Postcode: 2500
Country subdivision (NUTS): Fyn (DK031)
Country: Denmark
Email: kfst@kfst.dk
Telephone: +45 63133162
Internet address: <http://kfst.dk/>

Roles of this organisation:

Organisation providing more information on the review procedures

8.1. ORG-0000

Official name: Publications Office of the European Union
Registration number: PUBL
Town: Luxembourg
Postcode: 2417
Country subdivision (NUTS): Luxembourg (LU000)
Country: Luxembourg

Email: ted@publications.europa.eu
Telephone: +352 29291
Internet address: <https://op.europa.eu>
Roles of this organisation:
TED eSender

Notice information

Notice identifier/version: 6034388a-512d-4902-b0b2-34fb349769c6 - 01
Form type: Competition
Notice type: Contract or concession notice – standard regime
Notice subtype: 16
Notice dispatch date: 15/04/2026 19:52:42 (UTC+00:00) Western European Time, GMT
Languages in which this notice is officially available: Danish
Notice publication number: 263355-2026
OJ S issue number: 75/2026
Publication date: 17/04/2026